

COMMUNE D'AVRY

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

Rapport explicatif et de conformité, selon l'art. 47 OAT

Complément au rapport du 3 mars 2013 et du 20 décembre
2013 (artefact)

Enquête publique complémentaire

Novembre 2016

Table des matières

1.	Préambule	4
2.	Nouveau mandataire	4
3.	Organisation	5
4.	Planification d'ordre supérieur	5
5.	Consultation et enquête publique complémentaires	5
6.	Modifications apportées au plan directeur communal	7
7.	Risques chimiques et techniques.....	7
8.	Inventaire préalable des biotopes	8
9.	Constatation de la nature forestière	9
10.	Qualité des terres agricoles	9
11.	Dangers naturels	9
12.	Energie	10
13.	Programme d'équipement	10
14.	Eau potable	10
15.	Modifications apportées au plan d'affectation des zones	11
	MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MARS ET DECEMBRE 2013.....	11
	MODIFICATIONS SELON ENQUETE COMPLEMENTAIRE DE NOVEMBRE 2016	14
	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)	17
	ADAPTATIONS GRAPHIQUES.....	17
16.	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	18
17.	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	18
18.	Evolution de la zone à bâtir	19
19.	Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme	19
20.	Annexes	22
	1. Calcul de dimensionnement	22
	Plan du calcul de dimensionnement des zones résidentielles	22
	Plan du calcul de dimensionnement des zones d'activités	22
	Calcul de dimensionnement des zones résidentielles.....	22
	Calcul de dimensionnement des zones d'activités.....	22
	2. Evolution de la zone à bâtir	22
	Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir	22
	Tableau détaillé des modifications 2013 et 2016	22
	3. Plan d'affectation des zones de l'ancienne commune d'Avry-sur-Matran de 2000 et de l'ancienne commune de Corjolens de 1998	22
	4. Inventaire préalable des biotopes	22
	Fiches.....	22
	5. Compensation	22

Convention commune de Pont-en-Ogoz.....	22
6. Liste des abréviations	22

1. Préambule

La commune d'Avry est née de la fusion des communes d'Avry-sur-Matran et de Corjolens, le 1 janvier 2001. Les plans d'aménagement locaux (PAL) des communes de Corjolens approuvé en 1999 et d'Avry-sur-Matran, approuvé en 2000, ont conduit à la nécessité de mettre en route la révision générale du plan d'aménagement local de la nouvelle commune d'Avry.

La révision du plan d'aménagement local de la commune d'Avry a été mise à l'enquête publique en date du 1 mars 2013.

Une séance d'information publique a été organisée pour la population de la Commune le 20 février 2013.

Suite à l'enquête publique et au traitement des oppositions, des modifications mineures ont été apportées au plan d'affectation des zones et au règlement communal d'urbanisme. Elles ont fait l'objet d'une nouvelle enquête en date du 20 décembre 2013.

Les séances de conciliation ont été organisées selon la procédure usuelle. Une opposition a été formellement levée.

Le dossier de la révision générale du plan d'aménagement local de la commune a été déposé pour examen final le 16 avril 2014.

Un recours, daté du 19 mai 2014, à l'encontre des décisions sur opposition a été déposé à la DAEC.

En juillet 2015, la commune d'Avry a demandé, par courrier, au SeCA de surseoir à la décision dans le cadre du dossier de la révision générale du plan d'aménagement local en vue de le rendre conforme aux exigences du nouveau droit fédéral.

Parallèlement, une enquête publique complémentaire modifiant le règlement communal d'urbanisme a été publiée dans la Feuille officielle du 30 octobre 2015. Il s'agissait de la suppression de l'indice de surface verte (IVer) et l'ajout d'indice d'occupation du sol (IOS). Aucune opposition n'a été déposée.

Le 4 juillet 2016, le conseil commune d'Avry a reçu Mme Papi, cheffe de service du SeCA dans le but de faire le point de la situation actuelle de la révision du PAL et de planifier la suite du dossier. Lors de cette séance, il a été convenu que la commune d'Avry pouvait demander une approbation partielle pour les modifications dont les mesures compensatoires ont été démontrées et justifiées. Pour les modifications en attentes de solution, l'approbation est suspendue et inscrite comme différée dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de 2016, c'est-à-dire jusqu'à ce qu'une compensation soit trouvée.

Le présent dossier d'enquête publique complémentaire comprend plusieurs éléments aussi bien modifiés, supprimés, que différés. Le Conseil communal statuera en fin d'enquête complémentaire sur l'ensemble des oppositions.

2. Nouveau mandataire

En octobre 2014, le Conseil communal a mandaté le bureau Urbasol pour terminer les travaux liés à la révision de son plan d'aménagement local.

Dès lors, le bureau a collaboré et participé aux séances de commission d'aménagement et mobilité, afin d'analyser en détail certains choix d'aménagement, le règlement communal d'urbanisme et les documents graphiques mis à l'enquête publique.

3. Organisation

La commission communale de l'aménagement et de la mobilité est composée de neuf personnes. Elle est présidée par Madame Eliane Dévaud-Sciboz, Vice-Syndique, en charge du dicastère de l'aménagement du territoire.

Plusieurs séances de coordination et visions locales ont permis d'analyser le contexte local afin d'apporter au dossier d'aménagement des réponses adaptées.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'avancement des réflexions, par Madame Dévaud-Sciboz.

Des contacts réguliers ont eu lieu avec les services de l'Etat et de l'Agglomération afin de les informer de l'avancement du dossier et de prendre en compte leurs diverses exigences et remarques.

Les principales modifications ont été discutées lors de plusieurs séances de la commission d'aménagement. Les remarques formulées ont été prises en compte.

4. Planification d'ordre supérieur

La commune d'Avry est l'une des dix membres qui composent l'Agglomération de Fribourg. Le Conseil d'Agglomération a adopté, le 13 octobre 2016, son projet d'agglomération de 3^e génération (PA3), celui-ci, considéré comme un plan directeur régional. Le Conseil d'Etat a prévu son approbation en décembre 2016 afin qu'il soit déposé avant le 31.12.2016 auprès de la Confédération.

La révision générale du plan d'aménagement local d'Avry, plus précisément les modifications des enquêtes 2013 et 2016, respectent la limite d'urbanisation du PA3. Le règlement communal répond également à l'aspect qualificatif de l'urbanisation en permettant une réelle densification. En outre, la qualité de la connexion et de l'offre en matière de transports publics rendent cohérents les nouvelles mises en zone décrites ci-après.

5. Consultation et enquête publique complémentaires

La consultation complémentaire porte sur :

- Des adaptations mineures du plan directeur communal mis en consultation en mars et décembre 2013.

L'enquête publique complémentaire porte sur :

- Des modifications du plan d'affectation des zones (PAZ) qui concernent d'une part des adaptations graphiques et d'autre part des modifications essentiellement rendues nécessaires par l'application de la modifications de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ainsi que par la mise en œuvre du moratoire cantonal,
- La suppression du schéma directeur « Migros-Commune d'Avry »,
- La création d'un périmètre de plan d'aménagement de détail obligatoire (PAD) « Avry-Centre »,
- Des adaptations du règlement communal d'urbanisme (RCU) répondant essentiellement à la volonté de préserver les qualités du site tout en répondant à un objectif d'utilisation rationnelle du terrain,

- La compensation de droit à bâtir correspondant à la totalité de la surface nouvellement mise en zone à bâtir du secteur Marie-Favre,
- La mise au plan directeur de trois secteurs supplémentaires,

Les adaptations et modifications apportées aux différents documents sont explicitées dans le présent rapport explicatif et de conformité et par le plan des éléments modifiés. Celui-ci reprend respectivement les modifications des enquêtes publiques précédentes (2013) et la nouvelle enquête publique complémentaire (2016) en les numérotant de façon distincte. Le plan des éléments modifiés concerne les modifications apportées au plan d'affectation des zones.

Seules les modifications apportées aux documents mis en consultation et en enquête publique complémentaire peuvent faire l'objet de remarques ou d'oppositions.

La Vice-Syndique responsable du dossier et l'urbaniste mandaté se sont mis à disposition pour répondre aux questions des personnes désirant des informations détaillées, le mercredi 23 novembre 2016 de 17h30 à 19h30 et le samedi 26 novembre 2016 de 9h00 à 12h00.

6. Modifications apportées au plan directeur communal

Les modifications apportées au plan directeur communal sont mineures. Elles sont mentionnées au plan des éléments modifiés et concernent les secteurs suivants :

Modifications A – B – C

Le dossier d'enquête publique de mars 2013 proposait la mise en zone résidentielle de la parcelle RF n° 2502 (modification A), déjà bâtie. Dans le PAZ en vigueur de 2000, au moment de mettre en zone les secteurs alentours, cette parcelle était déjà construite. Actuellement, cette propriété fait partie intégrante des quartiers résidentiels.

Le dossier d'enquête de mars 2013 présentait également la mise en zone mixte de la parcelle RF n° 2237 partiel (modification B) ainsi que la parcelle RF n° 2587 partiel (modification C). Ces deux secteurs, déjà bâtis, se situent à l'extrémité de terrains déjà en zone à bâtir, de part et d'autre de la route cantonale à Rosé.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal à trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal a retenu la variante qui consiste à rechercher des surfaces de compensation dans d'autres communes tout en impliquant les propriétaires concernés.

La surface de compensation ainsi trouvée ne permettant pas de compenser l'ensemble des mises en zones prévues dans le cadre de la révision de 2013, le conseil communal, d'entente avec les propriétaires, a décidé d'abandonner les mises en zone à bâtir des trois secteurs déjà construits. Ils sont ainsi inscrits, prioritairement, au plan directeur communal, comme une future possibilité de mise en zone à bâtir.

7. Risques chimiques et techniques

OPAM

A la lecture du préavis du Service de l'Environnement, le gazoduc traversant le territoire communal est soumis à cette ordonnance. La mise en zone différée n° 17 est concernée par cette problématique. Une rencontre avec la commune, l'urbaniste et Mme Maric Fasel du SEn a eu lieu le 24 avril 2016 pour discuter des différentes démarches à entreprendre. Il a été convenu que la commune réactualiserait le rapport de risque en tenant compte des variantes. A ce jour, la commune a donné le mandat de définir le rapport de risque. Le PAD intégrera les propositions du rapport soient intégrer à la planification de détail.

8. Inventaire préalable des biotopes

Préambule

La nouvelle loi sur la protection de la nature et du paysage (LPNat) impose aux communes d'établir un inventaire préalable des biotopes qui ne sont pas d'importance nationale ou cantonale et qui paraissent digne d'intérêt.

Compte tenu que la Commune d'Avry a déposé un dossier d'examen préalable de la révision de son plan d'aménagement local avant l'entrée en vigueur de la Loi, elle n'a pas l'exigence formelle d'effectuer ce travail selon les nouvelles exigences légales.

Inventaires

L'inventaire des boisements a été effectué selon les recommandations du service de la protection de la nature et du paysage. Il comporte les arbres isolés, les haies et les vergers. Cet inventaire n'a pas été réactualisé dans le cadre de la présente enquête publique complémentaire.

Chaque boisement est localisé sur le plan d'affectation des zones et sur plan directeur communal.

Les haies reportées sont issues de la nouvelle mensuration en cours d'enquête publique par le bureau de géomètre Geosud. Les relevés de la nature ont été effectués, dans le cadre de la nouvelle mensuration, entre avril 2009 et avril 2013.

La mise en consultation de l'inventaire des biotopes d'importance cantonale en juin 2015 a mis en évidence deux objets situés sur le territoire communal. Il s'agit du bas-marais « Les Marais », objet n° 114-009 et du site de reproduction de batraciens « Les Marais de Rosé », objet n° FR74. Ces éléments ont été mis sous protection dans cette révision générale du plan d'aménagement local. Les fiches objet font partie des annexes du document de cette enquête publique complémentaire.

Dans le PAZ de 1998, en vigueur actuellement de l'ancienne commune de Corjolens, il est mentionné une zone de protection de la nature au Nord du territoire au lieu-dit « Chanavaroux », faisant limite avec la commune voisine de Noréaz et du Lac de Seedorf, biotope d'importance fédérale. Dans sa révision générale du PAL, la commune propose de mettre sous protection de la nature, d'importance locale, la partie en question, au Sud du Lac de Seedorf.

Plan d'affectation des zones

Le plan d'affectation des zones mentionne l'ensemble des boisements protégés. Il délimite également le périmètre de protection de la nature des Marais de Rosé, d'importance cantonale. Il intègre, également, le périmètre de protection de la nature, d'importance locale, au lieu-dit « Chanavaroux ». De plus, un secteur à prescriptions particulières superposé à la zone agricole est inscrit au PAZ nouveau. Il a été repris des enquêtes publiques précédentes. Il s'agit d'un secteur destiné à la protection d'un pré à litière propice aux limicoles.

Règlement communal d'urbanisme

L'article 23 du RCU - Mesure de protection et d'aménagement du site paysager fixe des règles qui permettent de protéger l'ensemble des boisements situés en zone à bâtir et hors de la zone à bâtir, ainsi que les biotopes. Les prescriptions particulières sont inscrites à l'article 36 – Zone agricole du RCU.

9. Constatation de la nature forestière

Trois constatations de la nature forestière ont été effectuées et décidées entre 1997 et 2008 sur le territoire communal.

En septembre 2015, la commune a pris contact avec Monsieur Schneider, responsable d'arrondissement auprès du Service de la Faune et de la Flore afin d'obtenir une copie de ces décisions. Monsieur Schneider a confirmé, dans son email, la validité de ces documents. Les constatations de la nature forestière ont été reportées précisément sur le plan d'affectation des zones telles que décidées en 1997, 2004 et 2008. Les distances de constructions à la forêt, consécutives à ces décisions sont également indiquées au plan d'affectation des zones. Le secteur du Moulin-Rouge sur la parcelle RF, a été constaté « haie » dans le document officiel de 1997.

10. Qualité des terres agricoles

Dans son analyse des terres agricoles en lien avec l'aménagement du territoire communal, le présent dossier d'enquête publique complémentaire a tenu compte de l'inventaire des surfaces d'assolement complété du canton de Fribourg, tel que validé par l'Office fédéral du développement territorial dans son courrier du 19 août 2015. Il a aussi été tenu compte des informations données par Monsieur Von Niederhäusern de l'Institut agricole de l'Etat de Fribourg (mail 24.11.2015).

Les modifications effectives présentées sur le plan des éléments modifiés respectent totalement l'inventaire des surfaces d'assolement du canton de Fribourg, ainsi son quota y est donc préservé.

11. Dangers naturels

La carte détaillée du Plateau fribourgeois des dangers naturels « instabilités et crues » a été intégrée au PAZ contenu dans les documents de l'enquête publique complémentaire. Il indique plusieurs secteurs de dangers sur le territoire communal. Un secteur d'instabilité de danger fort et juxtaposé un second, de danger moyen, ont été identifiés sur la parcelle RF n° 2331 à la Route de Fribourg. A noter que ces terrains sont déjà affectés en zone d'activités dans le PAZ actuel. A l'Impasse de Courtaney, le long du Ruisseau du même nom, un secteur de crue de danger moyen a été déterminé. Ce secteur n'est pas situé en zone à bâtir. Un autre emplacement de danger moyen en matière de crue a été recensé. Il se situe à la Route de la Praly, sur les parcelles RF n° 2579, n° 2578 et n° 2566. Seules les parcelles RF n° 2578 et n° 2579 sont affectées en zone résidentielles et construites. La parcelle RF n° 2566 se trouve dans la zone agricole. A cela s'ajoute 5 secteurs de danger faible. Les secteurs de danger résiduel et indicatif sont également intégrés dans les documents du PAL. A noter que les modifications n° 15 et n° 16, qui prévoient la mise en zone à bâtir d'un nouveau quartier résidentiel « Marie-Favre », sont partiellement comprises dans un secteur de danger indicatif. La totalité des secteurs de dangers décrit ci-dessus ont été reportés sur le PAZ nouveau.

12. Energie

La commune d'Avry, en octobre 2016, a obtenu le label « Cité de l'énergie ». Le plan communal des énergies, qui faisait déjà parti du document déposé au SeCA en 2014 a été réimprimé pour y être intégré dans le présent document de l'enquête publique complémentaire de 2016.

13. Programme d'équipement

L'enquête publique complémentaire prévoit d'affecter en zone résidentielle à moyenne densité (modifications n° 15 et 16) le secteur « Marie-Favre ». L'équipement de base en matière d'accès, d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux a été réalisé jusqu'en bordure de cette nouvelle zone à bâtir. Le développement de ce secteur est lié à la réalisation des équipements de détail. Ceux-ci seront réalisés par les propriétaires des terrains à leurs frais. Une convention a été signée entre la commune et les propriétaires des terrains. Les infrastructures nécessaires à la réalisation des équipements de détail seront mises à l'enquête publique dans le cadre du plan d'équipement de détail (PED), obligatoire sur ce secteur. Aucun frais supplémentaire n'est nécessaire pour l'équipement de base du nouveau secteur en zone à bâtir.

14. Eau potable

La commune d'Avry a terminé le plan des infrastructures d'eau potable (PIEP). Il a été déposé auprès des services concernés. Il est en cours de validation.

15. Evacuation des eaux

Après vérification, la STEP dispose d'une capacité suffisante pour traiter les charges supplémentaires générées par les futures constructions envisagées dans les principales modifications du plan d'affectation des zones de cette enquête publique (secteur Marie-Favre). Le PGEE, en vigueur actuellement, devra être adaptée suite à l'approbation de la présente révision du plan d'aménagement local.

16. Modifications apportées au plan d'affectation des zones

Voir document de référence : PLAN DES ELEMENTS MODIFIÉS AVRY 21.01

MODIFICATIONS SELON ENQUÊTE DE MARS ET DECEMBRE 2013

Remarque : ces modifications sont des adaptations du dossier de 2013. Les justifications détaillées sont mentionnées dans les rapports de mars et décembre 2013.

Ces modifications sont numérotées en rouge sur le plan des éléments modifiés AVRY 21.01. Les modifications « différées » numérotées en rose pâle sont en attente de mesures compensatoires.

Modification 1,

De zone centre village (PAZ 1998 Corjolens) en zone agricole – 480 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de cette enquête publique complémentaire de novembre 2016. L'état actuel du PAZ en vigueur est maintenu et donc, l'entier de la parcelle RF n° 2744 (surface totale 975 m²) est affecté en zone de centre.

Modification 2

Mise en zone de protection – 1'055 m²

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 3

De zone agricole en zone d'activités – 13'005 m²

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 4

De zone agricole en zone d'activités – 11'229 m²

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 5

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 1'030 m²

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 6

De zone agricole en zone résidentielle faible densité II – 2'209 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de cette enquête publique complémentaire de novembre 2016. L'état actuel du PAZ en vigueur est maintenu et donc, l'entier de la parcelle RF n° 2502 (surface totale 2'209 m²) se situe en zone agricole.

Modification 9

De zone agricole en zone mixte – 1'093 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de cette enquête publique complémentaire de novembre 2016. L'état actuel du PAZ en vigueur est maintenu et donc, l'entier de la parcelle RF n° 2237 (surface totale 2'523 m²) se situe en zone agricole.

Modification 10

De zone agricole en zone mixte – 1'015 m²

Cette modification est supprimée dans le cadre de cette enquête publique complémentaire de novembre 2016. L'état actuel du PAZ en vigueur est maintenu et donc, l'entier de la parcelle RF n° 2587 (surface totale 2'762 m2) se situe en zone agricole.

Modification 11

De zone mixte en zone agricole – 230 m2

Modification 12

De zone agricole en zone mixte – 90 m2

Modification 13

De zone agricole en zone résidentielle moyenne densité I PAD obligatoire – 11'892 m2

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 14

De zone résidentielle faible densité I en zone agricole – 4'206 m2

Modification 16

De zone agricole en zone résidentielle moyenne densité I – 9'500 m2

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal de trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal, après analyse, a priorisé les nouvelles mises en zone moins gourmande en matière de qualité des terres agricoles tout en recherchant des surfaces de compensation dans d'autres communes.

La surface nécessaire a été trouvée sur le territoire de Pont-en-Ogoz. Cette commune a mis à l'enquête publique du 18 mars au 2 mai 2016, dans le cadre de la révision générale de son plan d'aménagement local, le retour en zone agricole d'un terrain équivalent en surface et en qualité agricole. Aucune opposition sur les secteurs concernés n'a été déposée. Le 21 octobre 2016, la Commune de Pont-en-Ogoz a mis à l'enquête publique complémentaire les modifications faisant suite à l'enquête publique du 18 mars 2016. Ledit secteur n'en fait pas partie.

Dès lors une convention d'échange a été signée entre les deux communes respectives. Ce document fait partie des annexes de cette enquête publique complémentaire.

La surface de compensation ainsi trouvée permet de compenser la mise en zone de la modification n° 16 énumérée dans ce dossier.

Cette modification se situe sur des terres agricoles classées en catégorie B2.

Modification 17

De zone agricole en zone résidentielle moyenne densité III PAD obligatoire – 58'740 m2

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 18

De zone agricole en zone libre – 1'892 m2

Cette modification est maintenue, mais son approbation sera différée.

Modification 19

De zone agricole en zone résidentielle faible densité : 273 m2

Modification 20

Périmètres de zone de protection de la nature

Modification 21

Abrogation de plans d'aménagement de détail « En Covy » et « Condensateurs »

Modification 23

Périmètre de prescriptions particulières superposé à la zone agricole.

Remarque : Ces modifications peuvent faire l'objet d'oppositions.

Ces modifications sont numérotées en bleu sur le plan des éléments modifiés AVRY 21.01.

Modification 7

Suppression du schéma directeur « Migros-Commune d'Avry »

Ce secteur fait actuellement partie du périmètre du schéma directeur « Migros-Commune d'Avry » approuvé par la DAEC en mai 2000. Il englobe la zone d'intérêt général régional du Cycle d'orientation d'Avry, la zone mixte d'Avry-Bourg ainsi que la zone d'activités du centre commercial d'Avry-Centre. Les réflexions menées dans le cadre de la rénovation du centre commercial d'Avry-Centre ont amené la commune à redéfinir ce périmètre ainsi que les objectifs de ce secteur.

Le schéma directeur est remplacé par l'obligation d'établir un PAD.

Modification 8

La modification 8 consiste à définir un périmètre de plan d'aménagement de détail obligatoire comprenant les parcelles RF n° 2231, n° 2232, n° 2233, n° 2234, n° 2235 et n° (2237)DDP affecté en zone d'activités.

Le centre commercial d'Avry-Centre a été inauguré en 1973 et des rénovations/agrandissements en 2000. La société coopérative Migros Neuchâtel-Fribourg estime qu'une rénovation lourde est nécessaire. Compte tenu de l'ampleur des projets, la société en question ainsi que les Conseils communaux d'Avry et Matran se sont entendus pour procéder à une étude par mandats d'étude parallèles sur l'ensemble du site. La commune d'Avry, responsable de son aménagement local, a décidé d'inscrire un plan d'aménagement de détail sur le secteur dans le but de fixer des règles claires, complètes et précises. Les objectifs du PAD mentionnés au RCU permettent de répondre de manière appropriée aux particularités du terrain ainsi qu'aux objectifs du Conseil communal.

Le PAD « Avry-Centre » répondra aux objectifs suivants :

- Planification des accès sur la route cantonale et des places de parc nécessaires aux différents besoins de l'ensemble du secteur compris dans le périmètre du PAD,
- Restructuration des raccordements aux transports publics. Prise en compte du projet de nouvelle halte CFF,
- Gestion globale de la mobilité douce (liaisons piétonnes, accès vélos, couverts, etc.),
- Minimisation des impacts de la voiture individuelle (parkings couverts pour un minimum de 80% des besoins, places de parc pour voitures en auto partage, plan de mobilité d'entreprise, etc...)

- Mise en place de mesures permettant le respect des valeurs de planification fixées par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), gestion des aspects liés au trafic supplémentaire généré sur les routes cantonales et vérification du respect de la conformité du projet à l'art. 9 OPB,
- Etablissement de mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens en lien avec les dangers naturels.
- Mise en place de mesures réglementaires favorisant une homogénéité d'architecture sur l'ensemble du secteur (volumes, couleurs, matériaux) et une minimisation des impacts visuels,
- Traitement des interfaces entre zone à bâtir, espaces routiers et zone agricole,
- Choix de structures végétales permettant l'intégration des bâtiments et des places extérieures. Afin de favoriser la biodiversité, sur le site, les essences retenues seront indigènes et de station,
- Gestion globale des eaux de pluie (récupération, infiltration, rétention),
- Propositions allant dans l'esprit du développement durable (efficacité énergétique des bâtiments, emploi des énergies renouvelables, choix des matériaux, gestion de l'eau, végétation, etc.). Choix d'un processus et outil d'évaluation selon les recommandations de l'ARE (facteur 21, boussole bernoise, Scan 3D, Albatros, etc.),
- Construction d'une centrale de chauffage à distance pour l'ensemble des besoins compris dans le périmètre du PAD. Utilisation majoritaire d'énergies renouvelables. Etude de faisabilité pour l'extension de la centrale de chauffage et la création d'un chauffage à distance pour les besoins du centre du village d'Avry,
- Prise en compte de la carte des dangers naturels.

Modification 15

De zone de protection (enquête publique 2013) en zone résidentielle moyenne densité I – 1'558 m²

Lors de la première enquête publique en mars 2013, un agrandissement de la zone à bâtir était prévu dans le prolongement du quartier existant, à la Rue Marie-Favre, jusqu'au ruisseau sous-tuyau indiqué sur le plan. Le développement futur prévoyait une zone de protection en vue de la remise à ciel ouvert du ruisseau « De Courtaney ». Entre temps, la position de ce cours d'eau a été adaptée de manière à permettre l'urbanisation de ce terrain. C'est pourquoi, une nouvelle position, fournie par la section Lacs et Cours d'Eau, a été mise à l'enquête publique dans le dossier de décembre 2013. Afin de connaître les possibilités d'alimentation du cours d'eau dans le projet de remise à ciel ouvert, une étude a été faite en 2014 par le bureau AGC Géologie SA à Fribourg. Il en ressort une estimation de débit de restitution du ruisseau de l'ordre de 25 à 30 l/min de moyenne. En accord avec la section Lacs et Cours d'Eau, estimant le débit faible, la mise en zone de protection des cours d'eau n'est plus nécessaire, même si la remise à ciel ouvert du ruisseau reste d'actualité dans le projet d'urbanisation du secteur. Toutefois, l'espace réservé demeure. Il est reporté au plan d'affectation des zones. La distance de construction à l'espace est inscrite dans le RCU. La modification n° 15 de la présente enquête publique complémentaire consiste à mettre en zone résidentielle moyenne densité I la surface préalablement prévue en zone de protection.

L'entrée en vigueur des modifications apportées à la Loi fédérale d'aménagement du territoire, de son ordonnance et du moratoire cantonal a obligé le Conseil communal à trouver des solutions qui permettent de rendre le dossier de la révision du PAL conforme aux nouvelles règles en vigueur.

Parmi les différentes solutions analysées (abandon de toute nouvelle mise en zone à bâtir, recherche de surfaces de compensation dans d'autres communes, recherche de surfaces de compensation sur le territoire communal), le Conseil communal, après analyse, a priorisé les nouvelles mises en zone moins gourmande en matière de qualité des terres agricoles tout en recherchant des surfaces de compensation dans d'autres communes.

La surface nécessaire a été trouvée sur le territoire de Pont-en-Ogoz. Cette commune a mis à l'enquête publique du 18 mars au 2 mai 2016, dans le cadre de la révision générale de son plan d'aménagement local, le retour en zone agricole d'un terrain équivalent en surface et en qualité agricole. Aucune opposition sur le secteur concerné n'a été déposée. Le 21 octobre 2016, la Commune de Pont-en-Ogoz a mis à l'enquête publique complémentaire les modifications faisant suite à l'enquête publique du 18 mars 2016. Ledit secteur n'en fait pas partie.

Dès lors la convention d'échange initiale a été modifiée en y ajoutant la surface de la modification ci-dessus, étant donné que la nouvelle mise en zone résidentielle demande compensation. Elle a été signée entre les deux communes respectives. Ce document fait partie des annexes de cette enquête publique complémentaire.

La surface de compensation ainsi trouvée permet de compenser la mise en zone de la modification n° 15 énumérée dans ce dossier.

Cette modification se situe sur des terres agricoles classées en catégorie B2.

Modification 22

De zone résidentielle moyenne densité I (enquête publique 2013) en zone résidentielle moyenne densité III – 11'892 m²

Ce secteur a été proposé en zone résidentielle moyenne densité I lors de l'enquête publique de mars 2013. Les critères de sélection entre la zone résidentielle moyenne densité I et III au moment de l'enquête de 2013 étaient basés uniquement sur la taille des nouvelles mises en zone, ce qui n'est plus approprié. La modification n° 22 comprend une parcelle RF n° 2305 classée en surface d'assolement. La réglementation nouvelle de la zone résidentielle moyenne densité III permet une utilisation rationnelle du terrain. Les objectifs de la zone résidentielle moyenne densité III permettent de respecter les principes de l'ordonnance fédérale.

En raison de l'entrée en vigueur des modifications de la LAT du 1er mai 2014, des mesures compensatoires pour ce secteur n'ont toujours pas été trouvées. C'est pourquoi la mise en zone se trouve différée au moment de cette enquête publique complémentaire. Toutefois lorsque toutes les conditions seront remplies pour mettre en zone à bâtir ce secteur, en tenant compte de cette modification n° 22, ce terrain sera affecté en zone résidentielle moyenne densité III pour les raisons évoquées ci-dessus.

MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANIFICATIONS DE DETAIL (PAD)

Suppression du schéma directeur « Migros-Commune d'Avry »

L'enquête publique complémentaire 2016 propose la suppression du schéma directeur « Migros-Commune d'Avry » car il ne répond pas à la nouvelle vision en matière d'urbanisation et d'aménagement du secteur.

Nouveau PAD « Avry-Centre »

L'enquête publique complémentaire 2016 prévoit la mise en place d'une planification de détail obligatoire définie au plan d'affectation des zones. Le périmètre englobe les parcelles RF n° 2331, 2332, 2333, 2334 et 2335. Les objectifs du PAD sont définis dans le RCU.

Abrogation des PAD « En Covy » et « Condensateurs »

Les enquêtes publiques de 2013 abrogent les PAD « En Covy » et « Condensateurs » qui ne répondent plus aux règles en vigueur.

ADAPTATIONS GRAPHIQUES

Les plans d'affectation des zones des anciennes communes de Corjolens et d'Avry-sur-Matran établis lors des révisions de 1998 et 2000 étaient travaillés sous une forme graphique.

Dans le cadre des dossiers de la révision mis à l'enquête publique en mars et décembre 2013, les plans d'affectation des zones ont été travaillés de manière informatique, sans pour autant, que les différents détails ne soient pris en compte.

L'enquête publique complémentaire de novembre 2016 est travaillée sur une base cadastrale mise à jour issue de la nouvelle mensuration en cours, établie par le bureau Geosud. La nouvelle mensuration est à l'enquête publique actuellement et comprend une nouvelle numérotation des immeubles.

Elle est conforme aux principes qui permettront d'intégrer toutes les données du plan d'aménagement local au système d'information géographique (SIG) de la Commune.

Cette façon de faire permet de superposer toutes les données touchant le territoire, de les trier et de mettre à disposition de la population des plans fiables. Elle exige par contre une précision dans la collecte, l'interprétation et l'informatisation des données.

Les modifications graphiques portent essentiellement sur les éléments suivants :

- Des adaptations de deux erreurs d'interprétation du plan en vigueur.

L'ensemble de ces adaptations graphiques sont mentionnées au plan des éléments modifiés.

17. Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Le calcul de dimensionnement des zones résidentielles établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

Surface utilisée durant les 15 dernières années (2002 à 2016)	110'933 m ²
Surface non construite	34'504 m ²
Facteur de dimensionnement attribué à la Commune	1.2
Réserve de surface possible pour les 15 prochaines années	98'616 m ²
Surface mise en zone dans le cadre de cette enquête publique complémentaire	6'985 m ²
Potentiel théorique qui pourrait encore être mis en zone	91'631 m²

(Surface mise en zone différée 73'554 m²)

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal en vigueur.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes (n°1).

18. Calcul de dimensionnement des zones d'activités

Le calcul de dimensionnement des zones d'activités établi selon les exigences du plan directeur cantonal donne les résultats suivants :

ZONE D'ACTIVITÉS D'IMPORTANCE CANTONALE

Surface totale en zone à bâtir	
Surface construite	208'044 m ²
Surface de réserve pour les entreprises	44'694 m ²
Potentiel d'extension de la zone à bâtir avant révision	24'654 m²
Surface mise en zone dans le cadre de cette enquête publique complémentaire	0 m ²

(Surface mise en zone différée 24'234 m²)

Le calcul de dimensionnement est conforme aux exigences du plan directeur cantonal en vigueur.

Remarque : le plan et le calcul de dimensionnement détaillé sont joints en annexes (n°1).

19. Evolution de la zone à bâtir

Le tableau de l'évolution de la zone à bâtir a été établi dans le cadre de l'enquête publique complémentaire. Il est annexé (n°2) au document de celle-ci. Le résultat arithmétique qui en découle s'élève à une surface positive de 6'985 m². Cela correspond aux nouvelles mises en zone à bâtir décrites sous les modifications n° 15 et 16 ainsi que les modifications de mars et décembre 2013 effectives du présent document. Le résultat étant positif, les mesures compensatoires sont proposées sous la forme d'une convention entre les communes d'Avry et de Pont-en-Ogoz (annexe n°5). En effet, la commune de Pont-en-Ogoz, suite à la révision générale de son PAL, est en mesure de mettre à disposition à la commune d'Avry la surface de 11'058 m² de zone à bâtir, surface qui a été rendue à l'agriculture, précédemment, sur son territoire communal, correspondante aux modifications n° 15 et n° 16 précisément. De ce fait la commune se fait une réserve de compensation s'élevant à 4'073 m². (Voir aussi tableau détaillé des modifications 2013 et 2016 annexe n°2).

20. Modifications apportées au règlement communal d'urbanisme

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme ont pour but de :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**
2. **Compléter la destination pour une partie des zones**
3. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**
4. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**
5. **Définir des objectifs détaillés pour le plan d'aménagement (PAD) obligatoire**
6. **Mettre à jour la numération des biens-fonds à la nouvelle mensuration cadastrale**

Remarque :

Les modifications apportées au règlement communal d'urbanisme mis à l'enquête publique en mars et décembre 2013, ainsi qu'en octobre 2015 sont clairement mentionnées dans le présent dossier d'enquête publique complémentaire. Les suppressions de textes sont mentionnées par des ~~textes barrés~~. Les ajouts de textes sont mentionnés en couleur rouge.

Les différentes modifications sont justifiées ci-après :

1. **Adapter la réglementation aux exigences des services de l'Etat**

Art. 13 : Périmètres archéologiques. Cet article a été complété des références légales.

Art. 18 : Secteurs de dangers naturels. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux exigences de la commission des dangers naturels.

Art. 19 : Sites pollués. Cet article a été reformulé.

Art. 23 : Protection des éléments de végétation. Cet article a été totalement restructuré pour répondre aux Mesures de protection et d'aménagement du site paysager. Il a été adapté aux exigences du règlement sur la protection de la nature et du paysage (RPNat), entré en vigueur le 27 mai 2014.

Art. 40 Stationnement des véhicules. Cet article a été complété pour répondre aux exigences du Service de la Mobilité.

Art. 44 Plantations, Aménagements extérieurs et arborisation. Cet article a été totalement restructuré de manière à fixer des règles précises en ce qui concerne les aménagements extérieurs, de plantation et d'arborisation en lieu et place d'indice vert.

2. **Compléter la destination pour une partie des zones**

Art. 24 : Zone centre. Les commerces ont été ajoutés à la destination de la zone. Une surface maximum de vente pour les commerces est nouvellement indiquée dans les prescriptions particulières.

3. **Adapter les potentialités de construction aux caractéristiques des zones**

De manière générale, l'ensemble des indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) et des indices d'occupation du sol (IOS) ont été contrôlés. Cette analyse a permis d'ajuster légèrement les indices mis à l'enquête en 2013 et tout particulièrement pour les zones suivantes :

Art. 25 et art. 26 : Zone résidentielle à faible densité I et II. L'IBUS a été porté de 0.55 à 0.60. Bien que le minimum légal fixe à 0.50 dans les zones résidentielles, l'IBUS a été relevé légèrement en anticipant la modification du ReLAtEC en cours qui prévoit d'augmenter le minimum à 0.60 pour l'IBUS.

Art. 27 et art. 28 : Zone résidentielle à moyenne densité I et II. Le dossier mis à l'enquête en 2013 comportait un indice complémentaire de 0.25 pour les parkings souterrains. Cette complémentarité a été légèrement augmentée et portée à 0.30.

Art. 29 Zone résidentielle à moyenne densité III. Cet article est destiné aux zones différées, de l'enquête publique complémentaire de 2016, des secteurs « Le Hauts-des-Agges et Fontanettes-Est, situés actuellement sur des surfaces d'assolement. Pour répondre aux exigences de densification de la nouvelle LAT, l'IBUS a été augmenté de 0.80 à 1.00 ainsi que l'indice complémentaire pour les parkings souterrain passe de 0.25 à 0.30.

Art. 30 Zone mixte. La parcelle RF 512 de l'ancien cadastre d'Avry-sur-Matran (n° 2237 RF Avry) n'est plus affecté en zone à bâtir dans le cadre de l'enquête publique complémentaire (voir modification n° 9). Les prescriptions particulières liées à cette parcelle ont été supprimées.

Art. 31 Zone d'activités. La réglementation de 2013 prévoyait un indice brut d'utilisation du sol de 0.70.

Après analyse de la situation locale, la mise en place de l'indice de masse au lieu de l'IBUS semble plus appropriée à la typologie de la zone. Il permet la mesure d'utilisation du sol en fonction du volume des constructions.

4. **Mettre en place des prescriptions particulières adaptées aux spécificités du territoire**

La réglementation des zones comporte des prescriptions particulières aptes à répondre aux particularités territoriales et environnementales.

5. **Définir des objectifs détaillés pour le plan d'aménagement (PAD) obligatoire**

Le dossier de la révision mis à l'enquête en mars 2013 prévoyait l'obligation d'établir deux planifications de détail (PAD). La présente mise à l'enquête prévoit de supprimer

le schéma directeur « Migros-Commune d'Avry » et l'obligation de PAD pour le secteur « Avry-Centre ».

Dès-lors, le plan d'affectation des zones désigne trois secteurs sujets à des planifications de détail. Il s'agit de la modification différée n° 13 (PAD « Le Haut-des-Agges), la modification différée n° 17 (PAD « Fontanettes-Est ») et la modification n° 8 « Avry-Centre »

La réglementation mise en place fixe des objectifs quantitatifs et qualitatifs pour chacun de ces secteurs.

6. Mettre à jour la numération des biens-fonds à la nouvelle mensuration cadastrale

La nouvelle mensuration cadastrale a été mise à l'enquête en septembre 2016, ce qui a induit une nouvelle numération des biens-fonds de l'ensemble du territoire communal qui part de 2000. Le RCU et les annexes du RCU qui se référaient aux différents numéros de parcelles ont été jour en fonction de la nouvelle mensuration cadastrale.

21. Annexes

1. Calcul de dimensionnement

Plan du calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Plan du calcul de dimensionnement des zones d'activités

Calcul de dimensionnement des zones résidentielles

Calcul de dimensionnement des zones d'activités

2. Evolution de la zone à bâtir

Tableau « officiel » du calcul de l'évolution des zones à bâtir

Tableau détaillé des modifications 2013 et 2016

3. Plan d'affectation des zones de l'ancienne commune d'Avry-sur-Matran de 2000 et de l'ancienne commune de Corjolens de 1998

4. Inventaire préalable des biotopes

Fiches

5. Compensation

Convention commune de Pont-en-Ogoz

6. Liste des abréviations